

Madame Colette VIOUJAS

Commissaire enquêteur

Enquête Publique du SCoT de SERRE-PONÇON

Communauté de communes de SERRE-PONÇON

14 espace Delaroche

05200 EMBRUN

A TOULON, le 23 juillet 2026

LRAR 88000107191474G

Copie par courriel : enquete-publique-7488@registre-dematerialise.fr

N/Réf. 2606257 BAYARD / SCoT SERRE-PONÇON

Objet : Observations écrites dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de SCoT de SERRE-PONÇON - Parcelle cadastrée section ZB n° 207, commune de PRUNIERES - Demande d'intégration de l'entièreté de la parcelle ZB 207 en zone urbanisée ET demande d'intégration du secteur de champioga en SDU

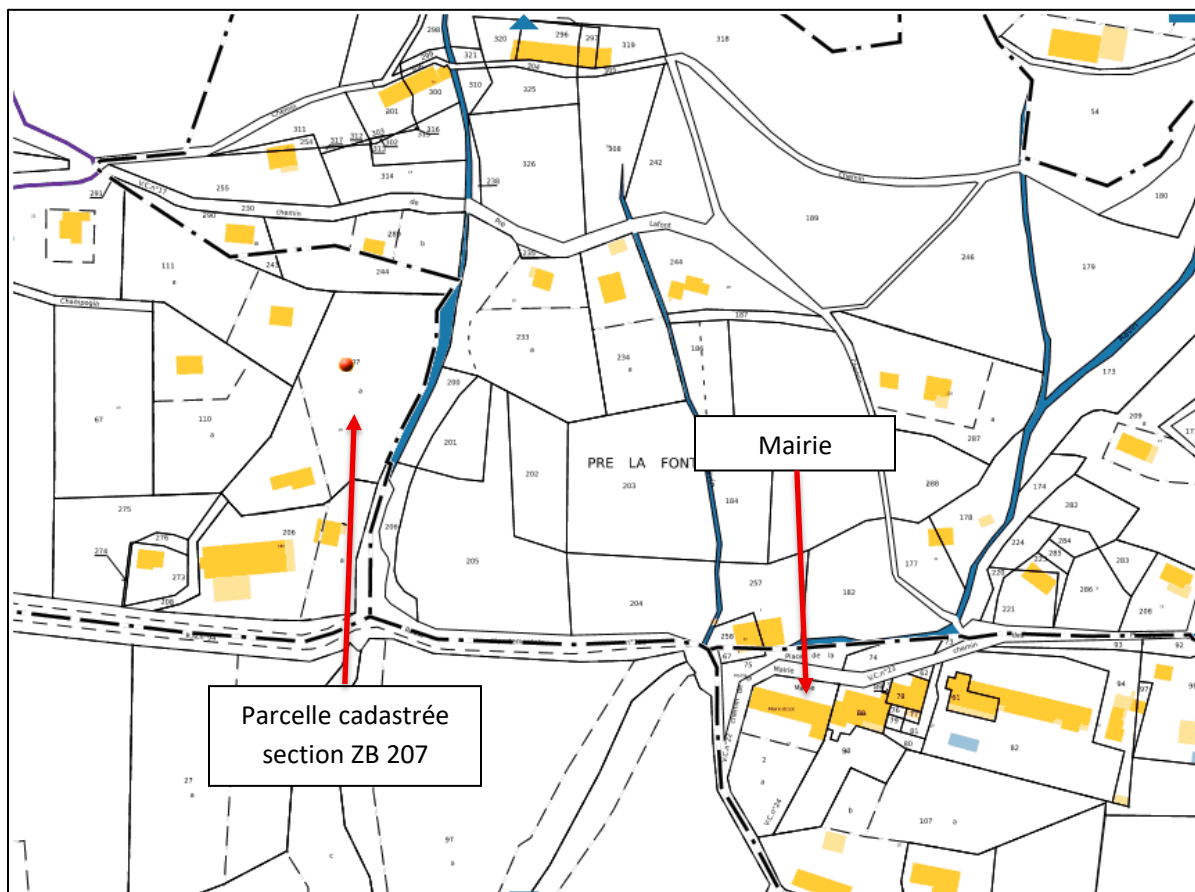
Monsieur le commissaire enquêteur,

Je prends votre attache en ma qualité de conseil de Madame BAYARD, propriétaire d'un terrain cadastré section ZB n° 207, d'une contenance de 4 380 m², situé au lieu-dit « Champioga » sur le territoire de la commune de PRUNIERES, et classé en zone Ub2 du plan local d'urbanisme actuellement en vigueur.

Cette parcelle supporte, dans sa partie sud, une construction existante à usage d'habitation.

Sa partie nord, non bâtie, constitue une dent creuse caractérisée au sein du tissu construit environnant.

Celle-ci est en effet entourée, sur trois de ses côtés, de constructions à usage d'habitation individuelle, sans aucune rupture de l'urbanisation, s'intégrant ainsi à un quartier d'habitat périphérique à dominante pavillonnaire, situé à environ 200 mètres de la mairie et autres équipements publics de la commune (place publique, future salle des fêtes), et bénéficiant d'une desserte directe par la route de Prunières.



C'est donc avec une attention particulière que Madame BAYARD a suivi le déroulement de la procédure d'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) initiée par la Communauté de Communes de SERRE-PONÇON selon délibération n° 2023/153 du 12 juin 2023, se figurant alors que ses auteurs tiendraient compte de l'urbanisation du secteur pour classer son terrain en zone urbaine constructible.

Cet enjeu revêt, pour elle, une importance toute particulière.

La parcelle concernée constitue en effet un bien de famille qu'elle entend transmettre à ses deux fils dans le cadre d'une donation-partage, afin que chacun puisse y édifier sa résidence principale et poursuivre ainsi l'ancrage familial sur ce secteur (les constructions voisines étant détenues par les sœurs de Madame BAYARD).

Or, cette opération notariale se trouve aujourd'hui dans l'impossibilité pratique d'être réalisée dans des conditions équitables et donc satisfaisantes, faute de pouvoir établir avec certitude la constructibilité de la partie de terrain à détacher du solde bâti.

L'aboutissement du projet familial — construction de deux maisons individuelles — est ainsi directement conditionné au classement du secteur dans les catégories adéquates du document de planification.

Cependant, le projet de SCoT arrêté par délibération du 9 décembre 2025 révèle que la Communauté de Communes a, à l'inverse, entendu exclure la parcelle de Madame BAYARD des espaces constructibles tels que cartographiés au titre des différentes législations, dès lors que :

- Le secteur « Champioga » n'est pas intégré parmi les entités urbaines recensées par le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) au titre de la loi Montagne et de la loi Littoral,
- Les secteurs urbanisés définis en application de l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN), sont par ailleurs strictement limités aux constructions existantes, à l'exclusion des dents creuses, et donc de la partie Nord de son terrain.

C'est dans ce contexte, et forte de la conviction qu'un tel classement procède d'une erreur manifeste d'appréciation, que Madame BAYARD entend démontrer :

- Que le secteur « Champioga » aurait dû être reconnu comme espace urbanisé au titre de la prescription 1.5 du DOO relative à la trajectoire ZAN et à l'annexe cartographique n° 1 retraçant le « Développement du territoire » **(1)** ;
- Que le secteur indiqué répond en outre aux critères d'identification des bourgs, villages, hameaux et groupes de constructions de la loi Montagne tels que définis aux pages 97 et 98 du DOO, et aurait dû à ce titre figurer sur la cartographie de la page 110 **(2)** ;
- Qu'au titre de la loi Littoral, le secteur « Champioga » doit, à titre principal, être intégré à l'emprise du village des « Plantas » déjà identifié par le SCoT à la page 107 du DOO, dont il constitue le prolongement immédiat et continu ; et que, à titre subsidiaire, le secteur satisfait intégralement aux critères cumulatifs d'identification des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) posés par la prescription 187 du DOO, et aurait dû être recensé comme tel, aux côtés des secteurs « Le Serre », « Pra Périer » et « Le Lauget » **(3)**.

1. Le terrain de Madame BAYARD aurait dû être reconnu comme espace urbanisé au regard de la prescription 1.5 du DOO relative à la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette

1.1. Les prescriptions du DOO relatives à la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette

La prescription 1.5 du DOO inscrit le territoire de la Communauté de Communes de SERRE-PONÇON dans la trajectoire du ZAN, en fixant un objectif maximal de consommation d'espaces et d'artificialisation nette des sols de 84 hectares pour la période 2021-2046.

Cet objectif s'inscrit en compatibilité avec le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), et constitue un plafond global que les documents d'urbanisme locaux devront respecter.

La prescription 60 du DOO prévoit à cet égard que :

« Les Documents d'urbanisme locaux précisent, à leur échelle, les espaces urbanisés tels que représentés sur l'annexe cartographique 1 « Développement du territoire » du présent DOO. La méthodologie permettant de définir les espaces urbanisés est précisée dans l'annexe 4 du SCoT. La consommation d'espaces / artificialisation passée ou future correspond aux espaces situés en dehors des espaces urbanisés / artificialisés. »

Dans cette logique, la prescription 61 exige une stratégie foncière justifiée, incluant une analyse tènement par tènement pour les capacités de densification, en priorisant les friches, logements vacants, divisions parcellaires et dents creuses.

Il est en effet spécifié que :

« Avant d'envisager toute consommation d'espaces / artificialisation des sols, les documents d'urbanisme locaux devront déterminer (cartographié et quantifié) leurs capacités de densification au sein des espaces urbanisés notamment par la mobilisation : [...] Des capacités en dents creuses ne revêtant pas un intérêt patrimonial (écologique, paysager, architectural...) conformément aux définitions de la prescription précédente [...]. »

Les dents creuses constituent ainsi, dans l'architecture du DOO, un **levier prioritaire de densification en espace urbanisé**, dont la mobilisation doit précéder toute consommation de nouveaux espaces naturels ou agricoles.

Cette hiérarchie n'est pas seulement une recommandation : elle est le corollaire direct des obligations imposées aux communes par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, laquelle a consacré à l'article L. 101-2-1 du Code de l'urbanisme la distinction entre surfaces artificialisées, « *dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites* », et surfaces non artificialisées, correspondant aux végétalisées ou naturelles.

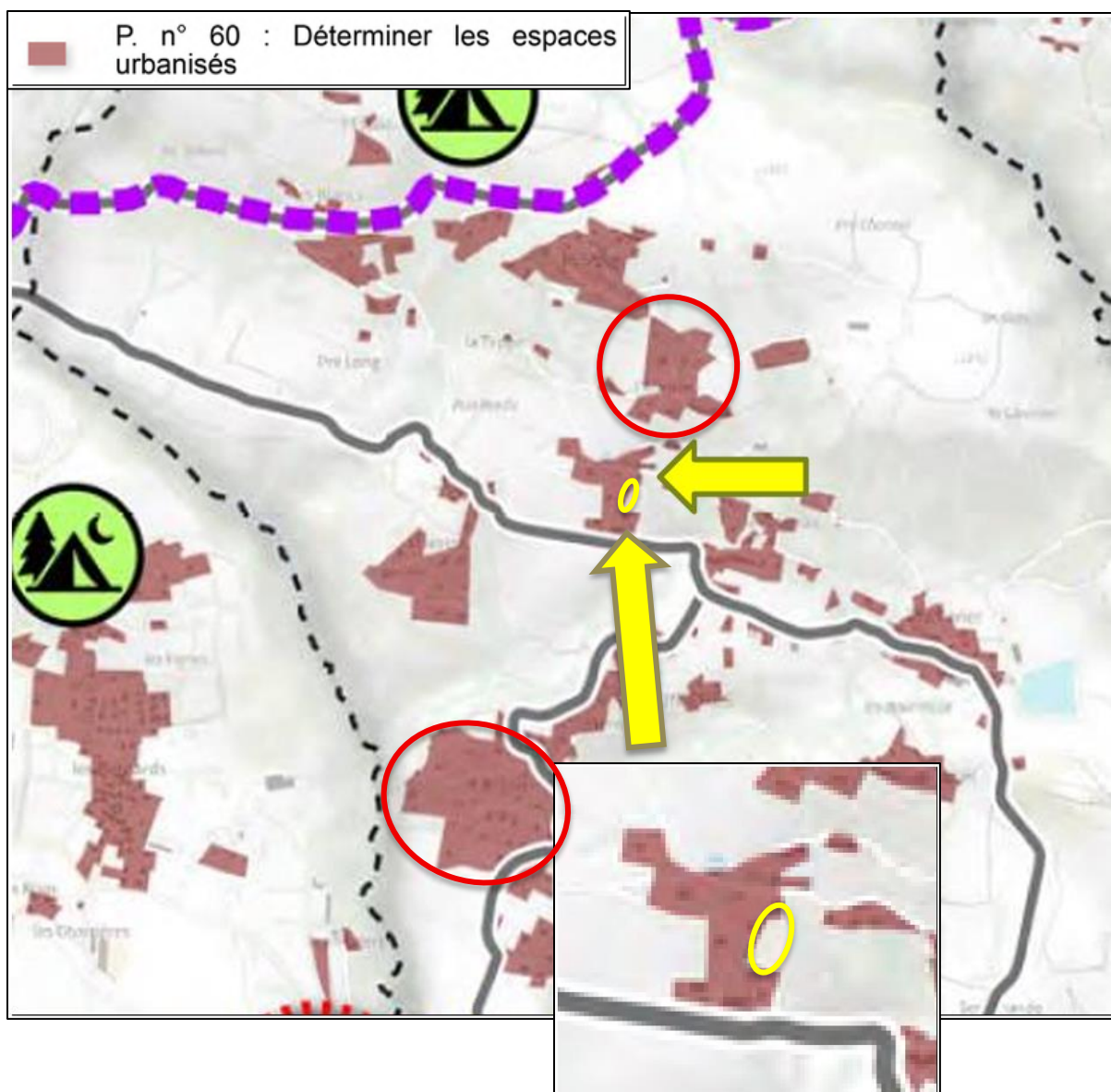
Sur ce point, la doctrine administrative et les travaux parlementaires ayant accompagné la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols ont apporté une clarification essentielle : **une dent creuse insérée au sein d'une enveloppe urbaine existante est considérée comme un terrain déjà urbanisé**, de sorte que sa densification ne constitue pas une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers imputable aux enveloppes de consommation foncière des collectivités pour la période 2021-2031.

En d'autres termes, construire sur une dent creuse en milieu urbanisé est précisément le type d'opération vertueuse que le ZAN entend favoriser pour préserver les espaces naturels périphériques.

Or, comme il sera démontré ci-après, le découpage opéré par les auteurs du SCoT en l'espèce contredit frontalement ces principes : **en excluant la partie non bâtie de la parcelle ZB 207 des espaces urbanisés représentés sur l'annexe cartographique n° 1, ces derniers ont refusé de reconnaître comme urbanisée la dent creuse que les prescriptions commandaient précisément d'identifier et de mobiliser en priorité.**

Ce faisant, les auteurs du SCoT se sont mis en contradiction avec leurs propres objectifs et ont méconnu les orientations fondamentales du ZAN qu'ils prétendaient pourtant traduire.

L'annexe cartographique n° 1, intitulée « *Développement du territoire* », révèle en effet cette incohérence en excluant la partie Nord du terrain (cernée de jaune sur le plan ci-après) des secteurs urbanisés :



Cette représentation opère de fait une scission au sein d'une seule unité foncière, traitant différemment deux portions d'un même terrain, et ce alors que les autres terrains représentés sur ledit plan, par exemple ceux identifiés plus au Sud ou plus au Nord (cernés de rouge) et présentant une certaine contenance, ne font qu'un avec la construction qu'ils supportent et sont indivisiblement classés comme espaces urbanisés.

Ce découpage est d'autant plus incohérent que la partie non bâtie constitue précisément la dent creuse que le DOO appelle, par ses propres prescriptions, à densifier en priorité.

1.2. La parcelle ZB 207 correspond, en sa partie Nord, à une dent creuse

La notion de « *dent creuse* » ne fait l'objet d'aucune définition législative générale et unifiée dans le Code de l'urbanisme, apparaissant seulement de façon ponctuelle dans certains textes réglementaires : ainsi, l'article R. 562-11-6 du Code de l'environnement y fait référence pour désigner des « *espaces résiduels, de taille limitée, entre deux bâtis existants* » situés au sein de l'enveloppe urbaine.

De nature essentiellement jurisprudentielle, cette notion a vu sa portée progressivement précisée par le Conseil d'État et les cours administratives d'appel, lesquels ont dégagé un faisceau d'indices pour qualifier une parcelle non bâtie de dent creuse, et la distinguer d'un espace naturel périphérique dont l'urbanisation constituerait une extension illégale :

- En premier lieu, l'intégration au sein d'un tissu bâti existant : le terrain doit s'insérer au sein d'un secteur urbanisé ; à cet égard, seule compte la réalité physique de la densité bâtie.
- En deuxième lieu, l'encerclement par des constructions existantes : la parcelle doit être entourée de parcelles déjà bâties ou de voiries publiques existantes. La jurisprudence a à l'inverse écarté la qualification de dent creuse lorsque le terrain est bordé majoritairement de parcelles non construites ou d'espaces naturels (CAA de BORDEAUX, 12 juill. 2012, n° 11BX03261).
- En troisième lieu, l'absence de coupure d'urbanisation : la présence d'une voie rapide, d'un vaste espace naturel ou d'un relief important peut caractériser une rupture physique faisant obstacle à la qualification de dent creuse (CAA de MARSEILLE, 21 mars 2024, n° 22MA02850). À l'inverse, l'absence totale de coupure physique — route, relief, cours d'eau, espace agricole — renforce la qualification.
- En quatrième lieu, la desserte par les voies et réseaux : la structuration du secteur par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics — eau, électricité, assainissement — est un indice fort d'intégration à l'espace urbanisé (CE, 22 avr. 2022, n° 450229).
- En cinquième lieu, l'appréciation globale dans l'environnement : le juge apprécie la situation en restituant le terrain dans son environnement global, sans se limiter aux seules parcelles immédiatement limitrophes, afin de déterminer si les constructions environnantes sont perçues comme appartenant à un même ensemble cohérent.

L'articulation entre la notion de dent creuse et le dispositif du ZAN commande de fait de distinguer rigoureusement deux notions : la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) d'une part, et l'artificialisation des sols au sens de l'article L. 101-2-1 du Code de l'urbanisme d'autre part.

Sur le premier point, la doctrine administrative et les travaux parlementaires s'accordent à considérer que **la densification d'une dent creuse insérée au sein d'une enveloppe urbaine existante ne constitue pas une consommation d'ENAF** au sens de la loi Climat et Résilience.

Le ministère de l'Aménagement du territoire et de la Décentralisation a confirmé que les dents creuses, situées au sein d'espaces déjà urbanisés, ne sont pas comptabilisées comme consommation d'ENAF lorsqu'elles sont construites, et n'obèrent donc pas l'enveloppe foncière des communes.

Cette position est confortée par le rapport d'information parlementaire présenté par les députées Sandrine Le Feu et Constance de Pélichy (avril 2025), lequel confirme que l'aménagement de terrains situés au sein d'espaces déjà urbanisés ne constitue pas de la consommation d'ENAF au sens de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021.

Les travaux des sénateurs Jean-Baptiste Blanc et Daniel Gremillet, à l'origine de la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs ZAN, soulignent quant à eux que les dents creuses constituent des gisements fonciers majeurs pour assurer la sobriété foncière sans consommer d'espaces périphériques.

Sur le second point, la jurisprudence administrative apprécie l'artificialisation à l'aune de l'occupation effective du sol, et non de son zonage réglementaire (CE, 24 juill. 2025, n° 492005).

Le décret n° 2023-1096 du 27 novembre 2023 (Décret n° 2023-1096 du 27 novembre 2023), relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation, a d'ailleurs précisément consacré ce principe en posant que la qualification des surfaces s'effectue selon l'occupation effective du sol observée, indépendamment du zonage réglementaire du document d'urbanisme.

Il s'ensuit que l'état nu ou végétalisé d'une parcelle enclavée dans un tissu bâti dense ne saurait suffire à l'exclure des espaces urbanisés au sens du ZAN.

Seule importe, à cet égard, la réalité fonctionnelle du secteur dans lequel cette parcelle s'insère.

En l'espèce, la partie non bâtie de la parcelle ZB 207 réunit, de manière particulièrement manifeste, l'ensemble des critères jurisprudentiels caractérisant une dent creuse.

Sur l'intégration au tissu bâti et l'encerclement :

La parcelle ZB 207 supporte elle-même une construction existante en partie sud et est entourée sur trois côtés par au moins douze constructions à usage d'habitation individuelle, distantes de moins de 50 mètres, sans aucune coupure d'urbanisation :



Les constructions riveraines sont des maisons individuelles habitées et régulièrement implantées, relevant sans ambiguïté de la catégorie « *espace mixte* » au sens de la prescription 1.5 du DOO.

L'ensemble forme un tissu perçu visuellement et physiquement comme un seul et même quartier d'habitat, au sein duquel la partie nord de la parcelle ZB 207 constitue précisément l'espace résiduel non bâti dont la jurisprudence reconnaît le caractère de dent creuse.

✚ **Sur l'absence de coupure d'urbanisation** : Aucune rupture physique — route principale, dénivelé significatif, cours d'eau, espace agricole — ne sépare la partie nord de la parcelle ZB 207 du tissu bâti environnant. La topographie est en pente douce, sans obstacle naturel ni artificiel. La parcelle est ainsi parfaitement continue avec les constructions riveraines, sans solution de discontinuité d'aucune nature. Ce constat s'oppose radicalement aux situations dans lesquelles le juge a refusé la qualification de dent creuse en raison de la présence d'une voie rapide ou d'un espace naturel significatif.

✚ **Sur la desserte par les voies et réseaux** : La parcelle bénéficie d'un accès direct à la route de Prunières via un chemin privé faisant l'objet d'une convention notariée de servitude de passage. Celle-ci est également desservie par un chemin communal, situé à l'Est. En outre, la parcelle est raccordée aux réseaux d'eau potable et d'eaux usées, une canalisation du réseau d'eaux usées traversant même l'emprise de la parcelle. Les équipements publics sont situés à 120 mètres (arrêt de bus, collecte d'ordures) et à 130 mètres (mairie, école, salle des fêtes).

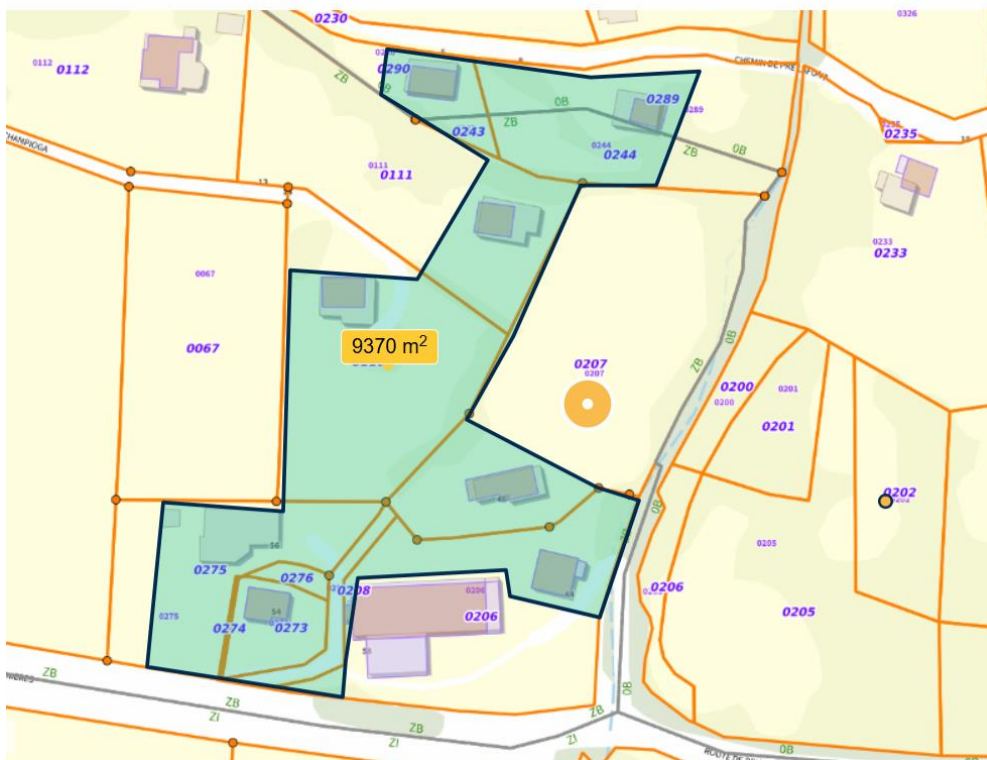
2 accès sur la RD



← • Accès communal

← • Accès privé

✚ **Sur la densité** : La densité calculée du secteur de Champioga est de 8 logements par hectare, ce qui place ce secteur dans la fourchette haute des secteurs reconnus comme urbanisés selon les propres critères du DOO, et satisfait intégralement au seuil minimal exigé pour un SDU au sens de la loi Littoral comme pour un hameau au sens de la loi Montagne :



✚ **Sur l'absence de risques naturels** : La parcelle ne présente aucun risque naturel ou technologique identifié, ni aucune nuisance sonore répertoriée, ce qui la distingue favorablement de plusieurs secteurs retenus comme SDU par le DOO.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, la partie nord non bâtie de la parcelle ZB 207 constitue une dent creuse caractérisée au sens jurisprudentiel du terme : espace résiduel de taille limitée, enserré dans un tissu bâti dense, continu, desservi et structuré.

Sa densification ne constitue pas une consommation d'espace naturel au sens du ZAN, mais participe au contraire précisément de l'objectif de sobriété foncière que la loi Climat et Résilience et le DOO ont entendu promouvoir.

Les auteurs du SCoT, en excluant cette dent creuse des espaces urbanisés représentés sur l'annexe cartographique n° 1, ont ainsi retenu une lecture purement physique de l'état du sol — fondée sur sa végétalisation apparente — au détriment d'une appréciation fonctionnelle et contextuelle, la seule pourtant cohérente avec les objectifs du ZAN qu'ils ont eux-mêmes édictées.

Cette lecture fait obstacle à l'objectif que le ZAN entend promouvoir, soit la densification d'une dent creuse en milieu urbanisé existant, sans consommation d'espace naturel.

En conséquence, je vous remercie de bien vouloir tenir compte de ces observations afin d'émettre un avis favorable à l'intégration de l'ensemble de la parcelle cadastrée section ZB n° 207 au sein des espaces urbanisés tels que délimités par la cartographie n° 1 du DOO du SCoT.

2. Le secteur « Champioga » répond aux critères d'identification des bourgs, villages, hameaux et groupes de constructions de la loi Montagne, tels que définis aux pages 97 et 98 du DOO

2.1. Les critères d'identification des entités urbaines au titre de la loi Montagne dans le DOO

Le DOO consacre ses pages 97 et 98 à la déclinaison du volet loi Montagne, en application de l'article L. 141-11 du Code de l'urbanisme. Il y définit les différentes catégories d'entités urbaines à partir desquelles l'urbanisation en continuité est autorisée.

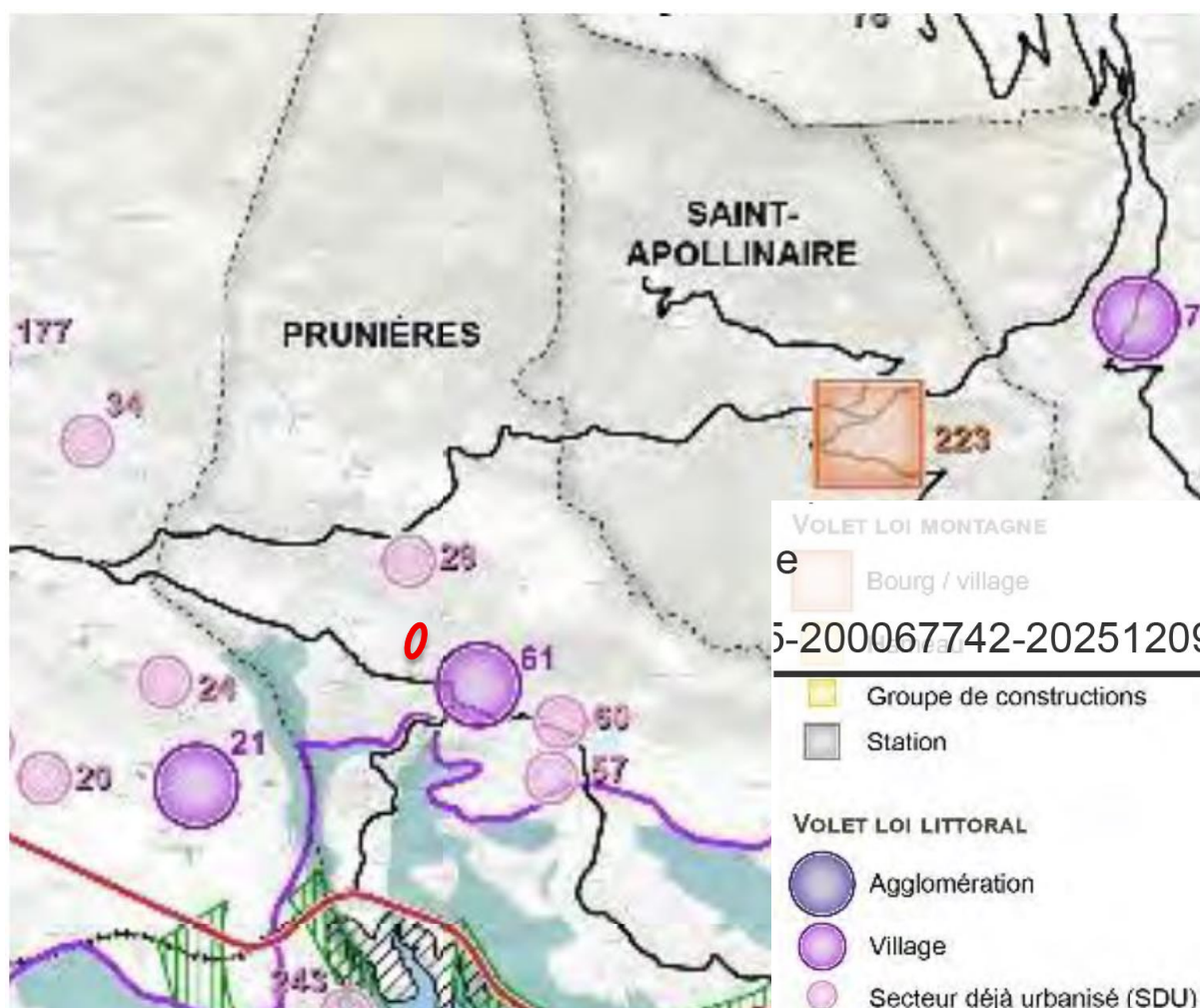
Aux termes de l'article L. 122-5 du Code de l'urbanisme, l'urbanisation doit être réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, l'appréciation s'effectuant au regard des caractéristiques locales de l'habitat, des constructions implantées et de l'existence de voies et réseaux.

Le DOO définit précisément trois catégories d'entités :

- Les bourgs et villages : formes urbaines denses historiques comportant des fonctions polarisantes, rayonnant à l'échelle du bassin de vie ou de la commune, comprenant plus de 25 logements et constructions, présentant une densité bâtie supérieure à 10 logements par hectare, un noyau compact organisé autour d'espaces publics et une continuité entre bâtiments (distance maximale de 50 mètres) ;
- Les hameaux : regroupements d'au moins 10 constructions historiques à dominante d'habitation, de forme compacte (densité minimale de 8 logements par hectare), dotés d'une organisation urbaine et d'une continuité entre bâtiments (distance maximale de 50 mètres) ;
- Les groupes de constructions traditionnels ou d'habitations existants : regroupements d'au moins 5 constructions et logements, distants de moins de 50 mètres, appartenant à un même ensemble géographique, d'une densité minimale de 5 logements par hectare et comportant des voies et réseaux.

L'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec l'une de ces entités (prescription 173), sauf dérogations exceptionnelles pour impossibilité technique, risques naturels ou choix d'urbanisation plus adéquat (prescription 174).

La cartographie figurant à la page 110 du DOO, qui représente notamment les bourgs/villages, hameaux et groupes de constructions existants au titre de la loi Montagne n'identifie le secteur « Champioga » parmi ces entités urbaines :



Cette représentation procède néanmoins d'une erreur d'appréciation.

2.2. La conformité du secteur « Champioga » aux critères de la loi Montagne

La jurisprudence du Conseil d'État et des cours administratives d'appel a dégagé des critères concrets pour apprécier la qualification d'un secteur comme groupe de constructions au sens de la loi Montagne.

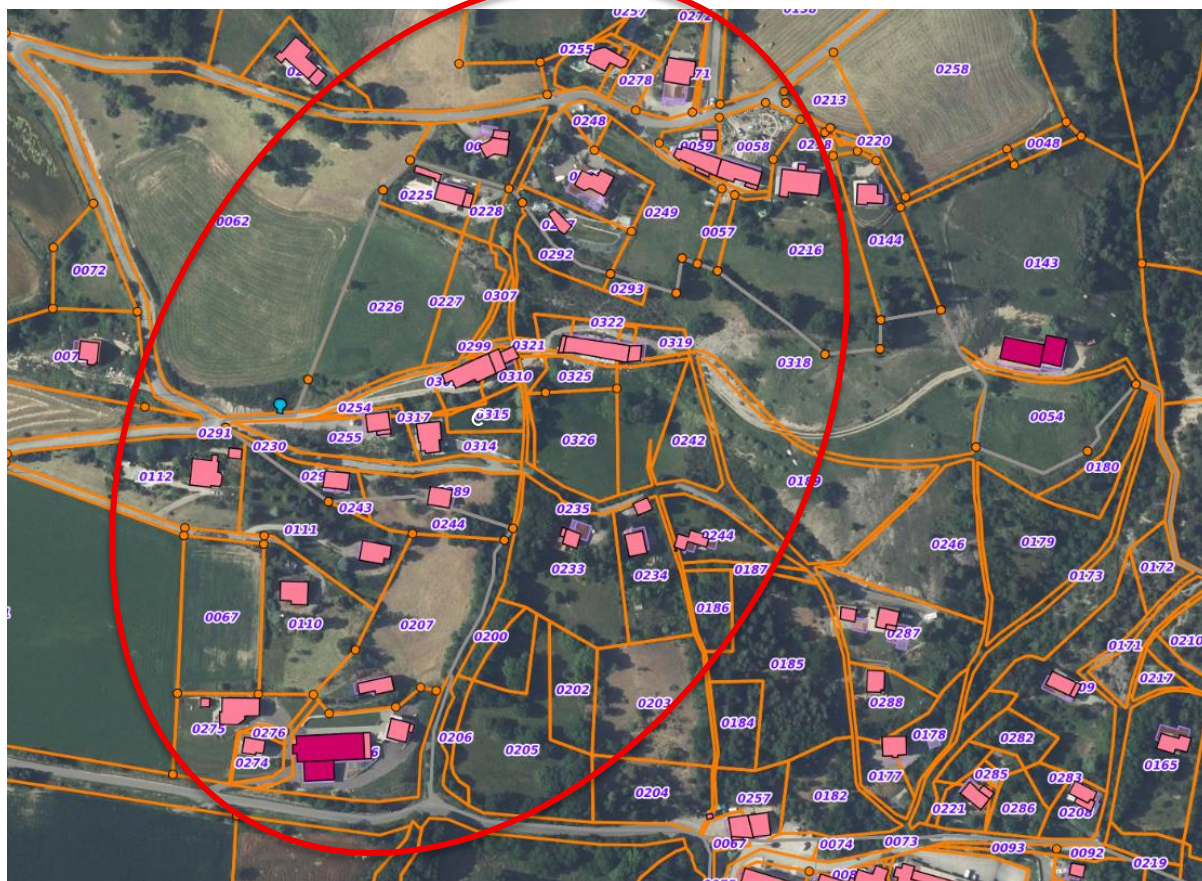
A cet effet, le juge précise qu'il convient de rechercher si les constructions « *peuvent être perçues comme appartenant à un même ensemble* » (CE, 2 oct. 2019, n° 418666).

Il est sur ce point établi que « *Pour déterminer si un projet de construction réalise une urbanisation en continuité par rapport à un tel groupe, il convient de rechercher si, par les modalités de son implantation, notamment en termes de distance par rapport aux constructions existantes, ce projet sera perçu comme s'insérant dans l'ensemble existant* » (CAA MARSEILLE, 7 nov. 2023, n° 22MA00759).

La jurisprudence a ainsi censuré des projets séparés du bâti existant par des espaces agricoles significatifs ou des voies rapides (CAA MARSEILLE, 28 sept. 2023, n° 22MA00351), ou encore éloignés d'une zone d'activités de la partie urbanisée par une bande de terrain non construite (CAA TOULOUSE, 13 oct. 2022, n° 19TL01591).

Le secteur de Champioga, loin de présenter les failles invoquées, satisfait au contraire à l'ensemble de ces critères et répond de surcroît aux prescriptions chiffrées du DOO dès lors que, pour mémoire :

- Les constructions qui le composent, dont le nombre est supérieur à 10, sont distantes de moins de 50 mètres les unes des autres,
- La densité calculée du secteur est de 8 logements par hectare,
- Le secteur dispose d'un accès carrossable à la route de Prunières et est raccordé aux réseaux d'eau potable et d'eaux usées.



L'erreur manifeste d'appréciation apparaît d'autant plus caractérisée que les secteurs dits « Le Serre » et « Plantas » sont également exclus par le DOO s'agissant de l'application de la loi Montagne, alors même qu'ils sont expressément reconnus comme constituant respectivement un SDU et un village au sens de la loi Littoral.

Dans ce contexte, le refus de reconnaître « Champioga » — dont les critères physiques sont satisfaits au regard du régime de la loi Montagne tel que défini par le DOO — ne saurait s'expliquer par une appréciation rigoureuse et cohérente du SCoT, mais procède d'une omission qui n'a aucun fondement au regard des prescriptions que ses propres auteurs ont définies.

En conséquence, je vous remercie de bien vouloir émettre un avis favorable au classement du secteur « Champioga » parmi les hameaux, ou à tout le moins parmi les groupes de constructions existants, de la commune de Prunières.

3. **Au titre de la loi Littoral, le secteur « Champioga » doit être intégré à l'emprise du village des Plantas identifié par le SCoT, ou, subsidiairement, reconnu comme Secteur Déjà Urbanisé au sens de la prescription 187 du DOO**

3.1. Le cadre législatif de la loi Littoral et les critères du DOO

L'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme dispose que :

« L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.

Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs. (...) ».

La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN) a modifié l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme en y introduisant, à son second alinéa, une faculté de comblement des « dents creuses » au sein de « secteurs déjà urbanisés ».

Ce dispositif est venu compléter le principe traditionnel de l'urbanisation en continuité des « agglomérations et villages existants », en reconnaissant une catégorie intermédiaire entre ces derniers et l'urbanisation diffuse.

Les secteurs déjà urbanisés ne peuvent pas être définis selon les mêmes critères : puisqu'ils sont voués à être densifiés, ils doivent logiquement concerner des espaces comportant moins de constructions que les agglomérations ou les villages existants qui eux, ont vocation à être densifiés et étendus.

Le juge exerce un contrôle de l'erreur manifeste d'appréciation sur les choix du SCoT à cet égard (CE, 22 avr. 2022, n° 450229), et peut censurer l'exclusion d'un secteur des SDU si celui-ci remplit manifestement les critères légaux (CAA MARSEILLE, 18 déc. 2025, n° 24MA02504).

Dans ce cadre, le DOO identifie, pour la commune de Prunières, le secteur « Les Plantas » comme étant un village, et les SDU « Le Serre », « Pra Périer » et « Le Lauget ».

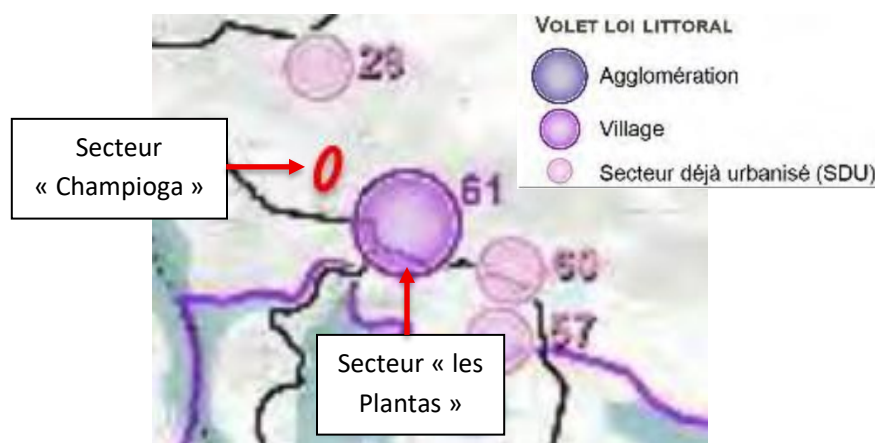
Le secteur « Champioga » n'y figure pas, alors qu'il aurait dû être considéré — à titre principal, en tant que composante du village des Plantas (3.2), et à titre subsidiaire, en tant que SDU autonome répondant aux critères de la prescription 187 (3.3).

3.2. A titre principal : le secteur « Champioga » doit être intégré à l'emprise du village des Plantas, déjà identifié par le SCoT au titre de la loi Littoral

Pour l'application de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme, le Conseil d'État a précisé que la notion de « *village* » au sens de la loi Littoral se caractérise par un nombre et une densité significatifs de constructions, par la présence d'équipements collectifs ou d'espaces publics, et par un tissu bâti structuré autour d'une centralité fonctionnelle.

En l'espèce, le DOO identifie le secteur des « Plantas » comme un village au titre de la loi Littoral, en lui attribuant les caractéristiques d'une centralité secondaire comprenant un minimum de 18 logements et 12 constructions, une densité bâtie supérieure à 12 logements par hectare, un noyau compact et une continuité des bâtiments (distance maximale de 50 mètres).

Son identification, représentée sur la cartographie figurant à la page 110 du DOO et fondée sur le tracé de la voie (en noir), exclut l'emprise du secteur « Champioga » :



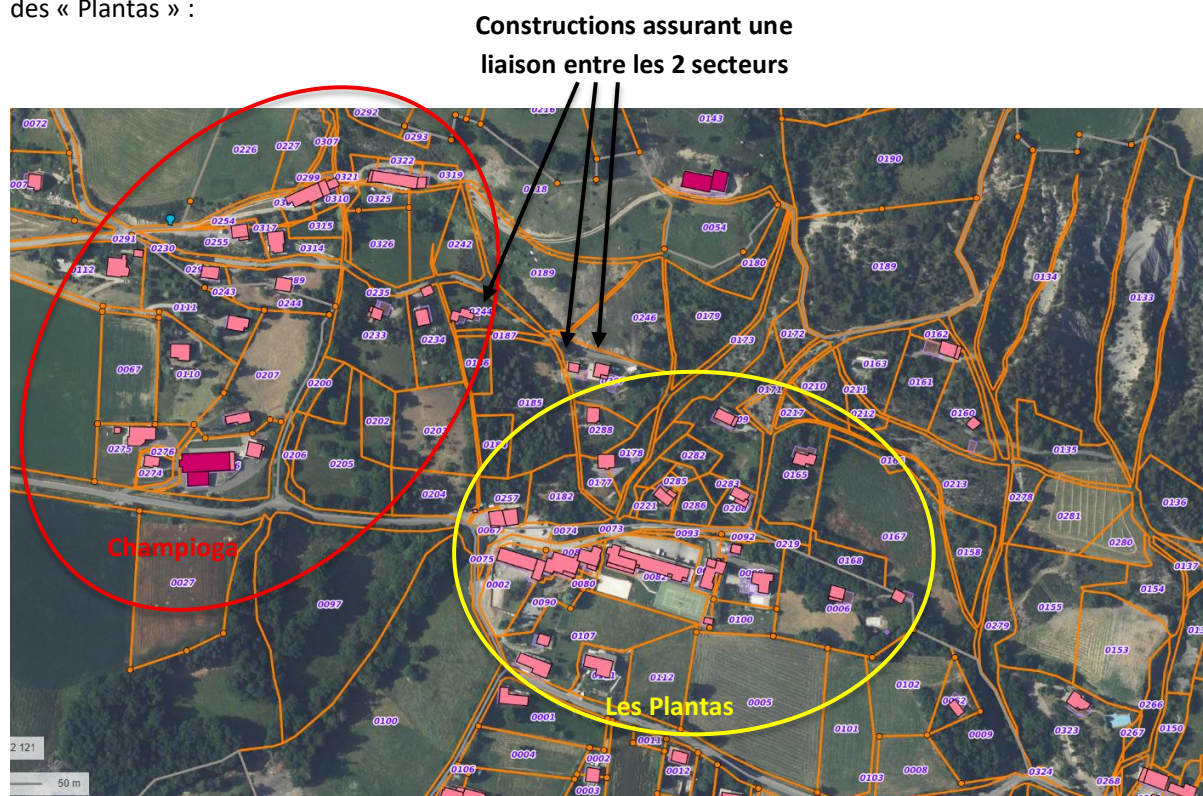
Or, il est constant que le secteur « Champioga » est situé à une centaine de mètres seulement du secteur des « Plantas », lequel constitue précisément la centralité fonctionnelle à partir de laquelle s'apprécie la notion de village.

Cette proximité est non seulement métrique, mais elle se traduit par une continuité physique sans rupture d'urbanisation : aucune voie rapide, aucun espace agricole significatif, aucun dénivelé naturel, aucune coupure verte ne sépare le secteur « Champioga » du tissu bâti du village des « Plantas ».

L'intervalle d'une centaine de mètres qui peut être mesuré entre les dernières constructions du village et les premières constructions du secteur « Champioga » ne saurait en effet constituer une telle rupture : la jurisprudence administrative est constante pour juger que la continuité de l'urbanisation ne requiert pas une contiguïté absolue des constructions, mais s'apprécie de manière globale au regard de la perception visuelle d'ensemble du secteur, de sa structuration par les voies et réseaux, et de l'absence de tout élément physique traduisant une véritable discontinuité.

Or, en l'espèce, cet intervalle est dépourvu de toute caractéristique susceptible de lui conférer la nature d'une coupure d'urbanisation : il ne s'agit ni d'un espace naturel protégé, ni d'une emprise agricole fonctionnelle, ni d'un obstacle topographique, mais d'un simple espace interstitiel à vocation résiduelle,

qui ne remet nullement en cause l'appartenance du secteur « Champioga » à la continuité bâtie du village des « Plantas » :



En d’autres termes, le secteur « Champioga » ne forme pas un village autonome distinct des « Plantas » : il en constitue la périphérie immédiate et le prolongement naturel, de telle sorte qu’il appartient à l’emprise même du village et doit être intégré à ce titre dans ses limites telles qu’identifiées par le SCoT.

Toute autre lecture aboutirait à un résultat paradoxal : un tissu bâti continu, sans coupure, serait scindé en deux entités distinctes dont l’une serait constructible et l’autre non, au mépris de la réalité physique du secteur et de l’exigence de globalité de l’appréciation posée par la jurisprudence.

Dans ce cadre, les prescriptions du DOO relatives à la réglementation applicable dans les villages, qui permettent une densification et une extension modérée de l’urbanisation en continuité, sont directement applicables au secteur de « Champioga ».

En conséquence, je vous prie de bien vouloir vous prononcer dans un sens favorable à l’intégration du secteur « Champioga » dans le périmètre du village identifié par le DOO.

3.3. A titre subsidiaire : le secteur « Champioga » satisfait aux critères cumulatifs d’identification des SDU posés par la prescription 187 du DOO

Le Conseil d’État a confirmé que le SCoT a pour rôle de déterminer les critères d’identification et la localisation des SDU, dans le respect de ces dispositions législatives (*CE, 9 juill. 2021, n° 445118*).

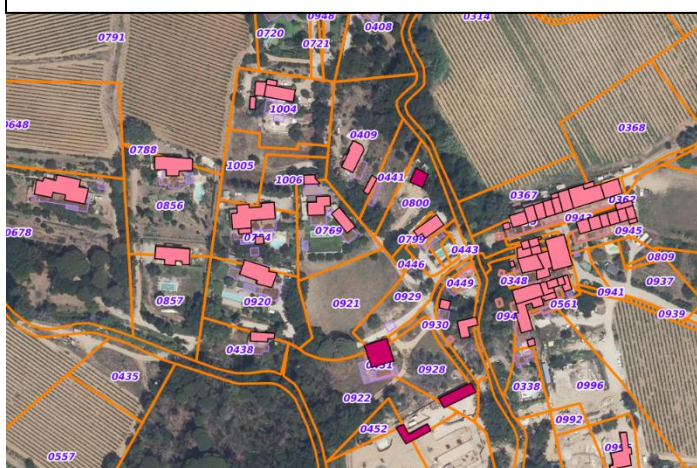
Ainsi, la cour administrative d’appel de Marseille a récemment censuré l’exclusion de secteurs tout à fait comparable à « Champioga » (ainsi qu’en attestent les plans ci-joints) des SDU, considérant à ce titre que :

« 12. Il ressort des pièces du dossier, et notamment du site Géoportail Urbanisme, librement accessible au juge et aux parties, que les hameaux de la Tour et du Val de Gilly sur la commune de Grimaud, hameaux anciens puisqu'identifiés par le cadastre napoléonien, se caractérisent par la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics. La commune de Grimaud est dès lors fondée à soutenir que la délibération attaquée a méconnu l'article R. 121-8 précité en excluant ces hameaux des secteurs déjà urbanisés. » (CAA MARSEILLE, 18 déc. 2025, n° 24MA02504).

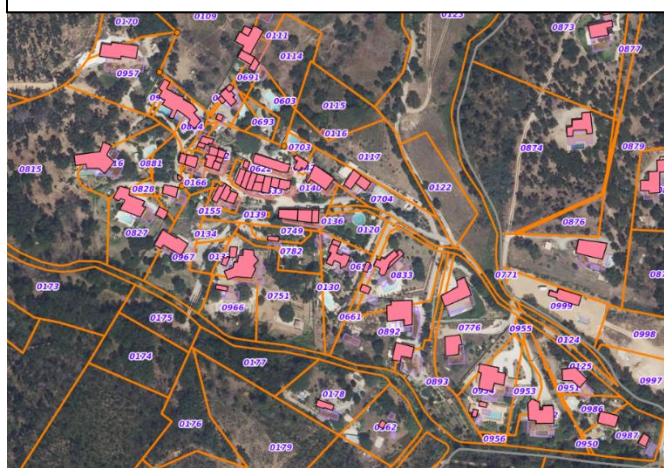
Secteur « Champioga »



Secteur « la Tour » (CAA MARSEILLE, 18 déc. 2025, n° 24MA02504)



Secteur « Val de Gilly » (CAA MARSEILLE, 18 déc. 2025, n° 24MA02504)



En l'espèce, la prescription 187 du DOO précise que, pour être qualifié de SDU, un regroupement de constructions doit réunir cumulativement les quatre conditions suivantes, dont le DOO reproduit le texte en ces termes :

« Des regroupements d'au moins **12 constructions et logements**, distants les uns des autres de moins de **50 mètres** appartenant à un même ensemble géographique (prise en compte de la

*topographie, du paysage, des coupures d'urbanisation ...) ; d'une **densité minimale de 8 logements / ha** ; comportant des voies et des réseaux organisés autour de voies de circulations, voire d'espaces publics. »*

Force est de constater que ces critères sont pleinement satisfaits en l'espèce.

Premier critère — Au moins 12 constructions et logements, distants de moins de 50 mètres

Le secteur « Champioga » comprend une vingtaine constructions à usage d'habitation individuelle, dont la construction existante implantée en partie sud de la parcelle ZB 207, et à usage d'équipements, toutes distantes de moins de 50 mètres les unes des autres et appartenant au même ensemble géographique.

Aucune coupure topographique, paysagère ou bâtie ne sépare ces constructions entre elles.

Le seuil de douze constructions et logements exigé par la prescription 187 est ainsi non seulement atteint, mais dépassé. Ce critère est pleinement satisfait.

Deuxième critère — Densité minimale de 8 logements par hectare

Le plan inséré précédemment (page 9 du présent courriel) démontre que la densité calculée du secteur « Champioga », apprécié dans son ensemble, est supérieure à 8 logements par hectare, correspondant au seuil minimal fixé par le DOO.

Ce critère est donc également satisfait.

Troisième critère — Voies et réseaux organisés

Le secteur « Champioga » est structuré par la route de Prunières, à laquelle il est raccordé via un chemin privé faisant l'objet d'une convention notariée de servitude de passage.

Les constructions du secteur sont raccordées aux réseaux d'électricité, télécom, eau potable et eaux usées, une canalisation de ce dernier réseau traversant d'ailleurs l'emprise de la parcelle ZB 207.

Le réseau viaire structure ainsi le secteur de manière parfaitement cohérente.

Ce critère, qui sert entre autres à distinguer les SDU des secteurs d'habitat diffus (CE, 22 avr. 2022, n° 450229), est intégralement satisfait.

Quatrième critère — Appartenance à un même ensemble géographique

Le secteur « Champioga » forme un ensemble géographique homogène et continu : sa topographie en pente douce, sans dénivelé significatif entre les différentes parcelles qui le composent, et l'absence de tout élément physique de rupture — cours d'eau, relief, espace agricole — confirment son unité géographique.

Que l'on prenne en compte la topographie, le paysage ou les éventuelles coupures d'urbanisation — qui sont ici inexistantes —, l'ensemble des constructions composant le secteur appartiennent bien à un même ensemble géographique cohérent, au sein duquel la partie nord non bâtie de la parcelle ZB 207 constitue la dent creuse à densifier.

Ainsi, à supposer que ce secteur ne puisse être inclus dans l'emprise du village situé à proximité, **il aurait, à tout le moins, vocation à être intégré aux SDU.**

Le caractère manifestement erroné de l'exclusion du secteur « Champioga » s'impose avec d'autant plus de force qu'il s'apprécie en comparaison des secteurs qui ont, eux, été retenus par le DOO comme SDU de la commune de Prunières, et dont les caractéristiques urbanistiques sont objectivement moins favorables.

D'une part en effet, le secteur « Le Serre » figure parmi les 3 secteurs recensés comme SDU de la commune de Prunières par le DOO (page 107), alors même qu'il ne satisfait pas aux quatre critères cumulatifs imposés par la prescription 187.



La densité de logements par hectare (spécifiquement en partie sud) y est moins importante que pour le secteur « Champioga », tandis que ses conditions de desserte apparaissent plus contraintes la voie communale n° 9 n'atteignant que 3 mètres de large par endroits, rendant l'accès des véhicules de secours problématique.

Le secteur « Le Serre » est par ailleurs situé à proximité d'un secteur frappé par un risque avéré de crues torrentielles.

Ainsi, dès lors qu'un secteur présentant une densité inférieure au seuil réglementaire, un tissu bâti diffus, des conditions de desserte insuffisantes et des risques naturels significatifs a pu être classé en SDU, le refus d'accorder le même classement au secteur « Champioga », qui satisfait quant à lui à l'ensemble des critères et ne présente aucune des insuffisances relevées pour le secteur de « Le Serre », est constitutif d'une erreur manifeste d'appréciation caractérisée.

D'autre part, le DOO recense également comme SDU le secteur « Le Lauguet », dont les caractéristiques urbanistiques sont globalement comparables à celles du secteur « Champioga » en termes de nombre de constructions et de densité du bâti :



Si les auteurs du SCoT ont estimé que ce secteur relevait des espaces urbanisés intégrés aux SDU, il apparaît manifestement incohérent de refuser cette même qualification au secteur « Champioga », alors que celui-ci présente une densité et une continuité du bâti comparables, bénéficie d'une desserte viaire plus favorable et se situe à une distance moindre du village.

✧ ✧ ✧

Par l'ensemble des éléments qui précèdent, Madame BAYARD démontre que le secteur « Champioga » répond pleinement et simultanément :

- Aux critères d'identification des espaces urbanisés au titre de la prescription 1.5 du DOO et de l'annexe cartographique n° 1 « Développement du territoire » ;
- Aux critères d'identification des groupes de constructions et hameaux au titre de la loi Montagne, tels que définis aux pages 97 et 98 du DOO ;
- Aux critères cumulatifs d'identification des villages et, à tout le moins, Secteurs Déjà Urbanisés de la loi Littoral, tels que posés par la prescription 187 du DOO.

Son exclusion des catégories constructibles du SCoT procède d'une erreur d'appréciation, caractérisée par l'irrespect des critères que les auteurs du SCoT se sont eux-mêmes fixés, et rendue d'autant plus manifeste par la comparaison avec des secteurs retenus, qui présentent a fortiori des caractéristiques comparables.

Il convient par ailleurs de souligner que le maintien de ce classement erroné placerait Madame BAYARD dans une situation juridique profondément inéquitable : sa parcelle supporte déjà une construction existante en partie sud — ce qui confirme, s'il en était besoin, son appartenance pleine et entière au tissu bâti du secteur —, et sa partie nord, enserrée dans ce même tissu, demeurerait pourtant indéfiniment inconstructible, faute d'un classement en secteur constructible que rien, au regard des critères du DOO, ne justifie de lui refuser.

Au-delà des considérations juridiques qui précèdent, il convient de rappeler les conséquences pratiques qu'emporterait le maintien du classement contesté.

En effet, parcelle cadastrée ZB n° 207 constitue un bien de famille, issu d'une division opérée entre Madame BAYARD et ses deux sœurs.

Alors que celles-ci ont pu bénéficier de parcelles constructibles, qui ont vocation à être transmises à leurs descendants, Madame BAYARD se verrait privée de la possibilité d'offrir à ses propres enfants un bien présentant les mêmes perspectives, en raison d'un classement dont l'absence de justification objective a été démontrée dans les développements qui précèdent.

Dans ces conditions, Madame BAYARD **vous demande respectueusement d'émettre un avis favorable à la modification du projet de SCoT** concernant le secteur « Champioga », et plus spécifiquement d'inviter la Communauté de Communes de Serre-Ponçon à :

- Intégrer le secteur « Champioga » au sein des espaces urbanisés tels que représentés sur l'annexe cartographique n° 1 du DOO ;
- Reconnaître le secteur « Champioga » comme groupe de constructions ou hameau au titre du volet loi Montagne du DOO, et le représenter comme tel sur la cartographie de la page 110 ;
- A titre principal, étendre les limites du village des « Plantas » identifié à la page 107 du Document d'Orientations et d'Objectifs jusqu'au secteur « Champioga », avec lequel il ne présente aucune coupure d'urbanisation caractérisée, afin que ce secteur bénéficie du régime de constructibilité en continuité avec ce village au titre de la loi Littoral ; à titre subsidiaire, et dans l'hypothèse où le commissaire-enquêteur n'estimerait pas devoir retenir la demande principale, identifier le secteur « Champioga » comme SDU au sens de la prescription 187 du DOO et l'intégrer parmi les SDU de

la commune de Prunières recensés à la page 107 du Document d'Orientations et d'Objectifs, aux côtés des secteurs « Le Serre », « Pra Périer » et « Le Lauget ».

Madame BAYARD se tient à la disposition du commissaire-enquêteur pour tout complément d'information et se propose, le cas échéant, d'organiser une visite sur site du secteur « Champioga » afin que votre appréciation puisse être éclairée par la réalité physique du terrain.

Dans l'hypothèse où ces observations ne recevraient pas la suite favorable qu'elles méritent, ma cliente se réserve le droit de contester devant le Tribunal Administratif compétent tout document d'urbanisme qui maintiendrait un classement du secteur « Champioga » incompatible avec les critères de la loi Montagne, de la loi Littoral et du ZAN.

Je vous remercie par avance de l'attention que vous porterez à la présente et vous prie de croire, Madame le commissaire enquêteur, en l'assurance de ma respectueuse considération.

Manon Chevalier
Avocat au Barreau de Toulon

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Manon Chevalier', with a large, sweeping horizontal stroke underneath.